



Visite avec agence - Achat entre particuliers

Par **Bingo17**, le **25/03/2016** à **12:48**

Bonjour,

Je viens vous demander votre aide, sur un sujet assez récurrent sur internet...

En effet, j'ai visité une maison l'année dernière qui était affichée à 200 000 euros via une agence immobilière (je n'ai pas signé de bon de visite) et les propriétaires n'ont pas signé un mandat exclusif.

Lors de la visite, l'agent immobilier nous a dit que le prix de la maison n'était pas vraiment négociable.

Par conséquent, à la vue des énormes travaux de rénovation à effectuer, nous n'avons pas fait de proposition et avons abandonné l'idée d'acquérir ce bien.

5 mois plus tard, nous avons revu cette même maison en vente, 20 000 euros moins cher, directement par les particuliers. Nous avons donc revisité la maison avec eux et leur avons fait une offre à 150 000 euros (50 000 de moins que le prix proposé par l'agence) qu'ils ont accepté (nous n'avons pas encore signé le compromis).

Mais voilà, l'agence réclame sa commission. Je peux le comprendre mais :

1) Lors de la visite, l'agent nous a dit que le bien n'était pas négociable au tarif que nous le souhaitions (ce qui était faux puisque nous avons fait baisser de 50 000 euros)

2) L'agent n'a donc pas effectué de travail de négociation que nous avons fait nous-même

3) La "pub" de l'agence pour la maison indiquait 3 chambres mais au final, à la lecture du plan donné par les propriétaires, nous constatons qu'une des "chambres" fait moins de 9 mètres carré et ne peut donc pas être considérée comme une chambre (sur la pub de l'agence, ils avaient arrondi à 9m² ...)

4) Cette agence immobilière a ce bien à vendre depuis presque 2 ans et n'a jamais trouvé d'acheteurs...

Pensez-vous vraiment que l'agence soit en droit de réclamer une commission ?

Si oui, qui doit effectuer ce paiement ? le vendeur ou l'acheteur ?

Merci d'avance pour votre aide.

Cordialement

Par **janus2fr**, le **25/03/2016** à **13:13**

Bonjour,

Comme vous le dites, ce sujet est souvent traité, la réponse sera la même que d'habitude... C'est seulement le vendeur qui est engagé avec l'agence par le mandat qu'il a signé. Ce mandat lui interdit de traiter en direct avec un acheteur déjà présenté par l'agence, durant la validité du mandat et pendant un certain délai encore en cas de résiliation (généralement un an).

Si le vendeur passe outre, l'agence est en droit de saisir la justice en dommages et intérêts. Ces dommages et intérêts sont, généralement, fixés à la valeur de la commission qui était prévue au mandat.

C'est, bien entendu, contre le seul vendeur que l'agence peut se retourner puisque lui seul a un contrat avec elle.

Par **Bingo17**, le **25/03/2016** à **13:27**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Vous m'éclairiez sur un point car je n'avais pas compris que les dommages et intérêts pouvaient être demandés au vendeur et non à l'acheteur !

Par **louison123**, le **25/03/2016** à **13:28**

S'il n'y a pas d'exclusivité et si l'agence est vraiment mauvais, vous pouvez passer par une autre agence en négociant à minima la commission, ce n'est pas ça qui manque entre les agences physiques et par internet.

Par **Bingo17**, le **25/03/2016** à **15:05**

Je pense que passer par une autre agence pourrait compliquer les choses ...

L'agence en question en tout cas, affirme que la vente ne peut pas avoir lieu sans son intermédiaire.